

REAL



Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.534	Grund m ²	1.276
Byggeår/ombygget	1927/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **630V487**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st / 4100 Ringsted / Tlf. +45 57618400 / www.realmaeglerne.dk/ringsted

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026



Flot og charmerende landejendom med sorte træbeklædte facader og med stråtag, beliggende idyllisk i udkanten af Nordrup.

Opført i 1927, og om-/tilbygget i 2006.

Opvarmes med oliefyr og brændeovn. **Gulvvarme overalt i stueplan.**

137 kvm bolig + 2 udhuse på 35 kvm (redskabsrum) og 25 kvm (disponibelt rum til f.eks. hjemmearbejdsplads, teenager, musik, sport, hjemmebiograf, hobbies eller andet ønsket formål.

Ejendommen indeholder

Lys entre med flotte italienske fliser på gulvet og trappe til 1.salen, ca. 6 år gl. badeværelse med flotte italienske fliser, bruser, væghængt wc, skabsarr. med håndvask og gulvvarme, lyst køkken åben mod stor spiseplads/alrum med brændeovn og udgang til terrasse og haven - opholdsstue, værelse/kontor samt mindre bryggers/fyrrum med egen indgang, vask, skabe og installation til vaskemaskine og tørretumbler.

1.salen indeholder :

Møblerbar repos, stort værelse med fransk altan, ca. 6 år gl. badeværelse med flotte italienske fliser, bruser, væghængt wc og skabsarr. med håndvask samt stort soveværelse.

Beliggende på 1.276 kvm stor flot tilplantet grund med drivhus, græsplæne, gyng, bede, buske, træer, og med god udsigt til bl.a. åbne marker, som omkranser ejendommen. Der er derudover flere idylliske terrasser og gode parkeringsmuligheder foran ejendommen.

Nordrup er en mindre, men driftig landsby som har Nordrup Kirkeskov på den modsatte side af vejen, skole, institution, sportshal, sportsfac., forsamlingshus og busforbindelse til bl.a. Ringsted og Haslev. Kun ca. 10 fra både Ringsted og Haslev, som begge har mange indkøbsmuligheder.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Søren Bak



Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026

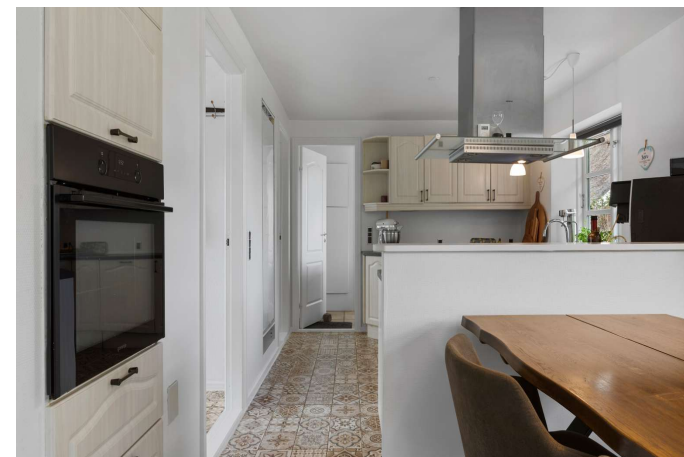
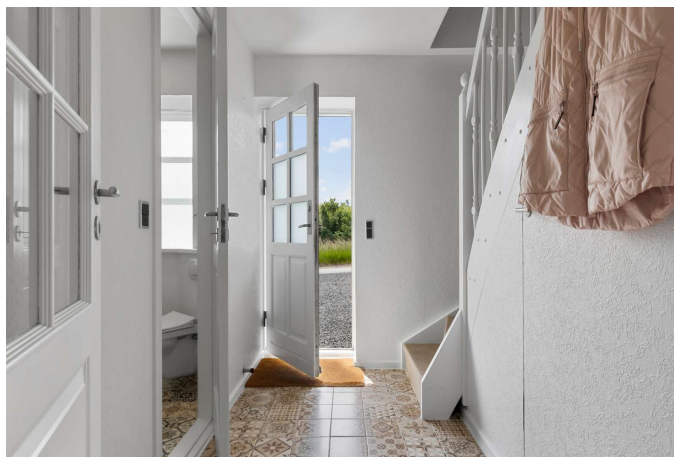




Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026

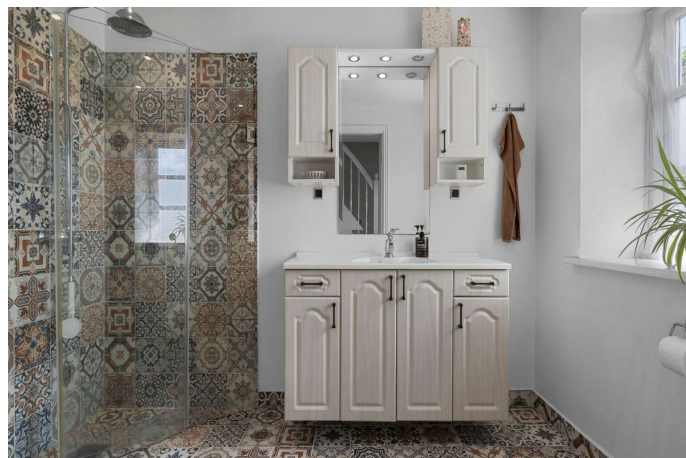




Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026

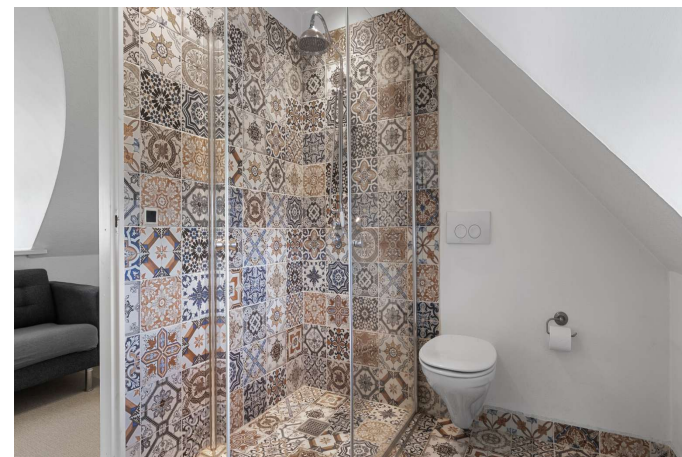




Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026





Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026

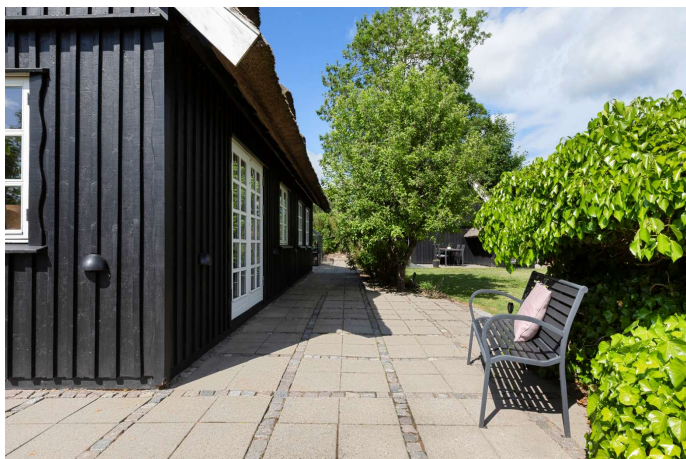




Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026

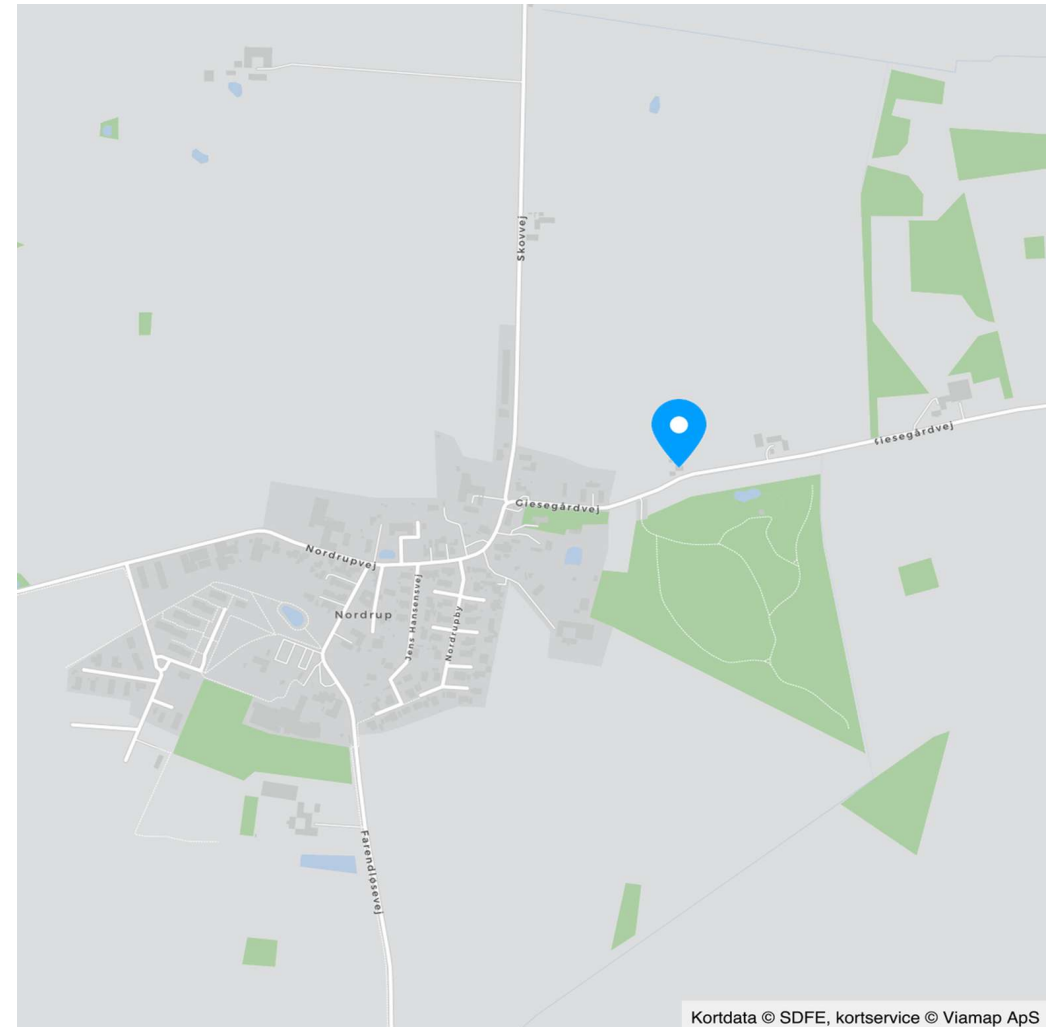
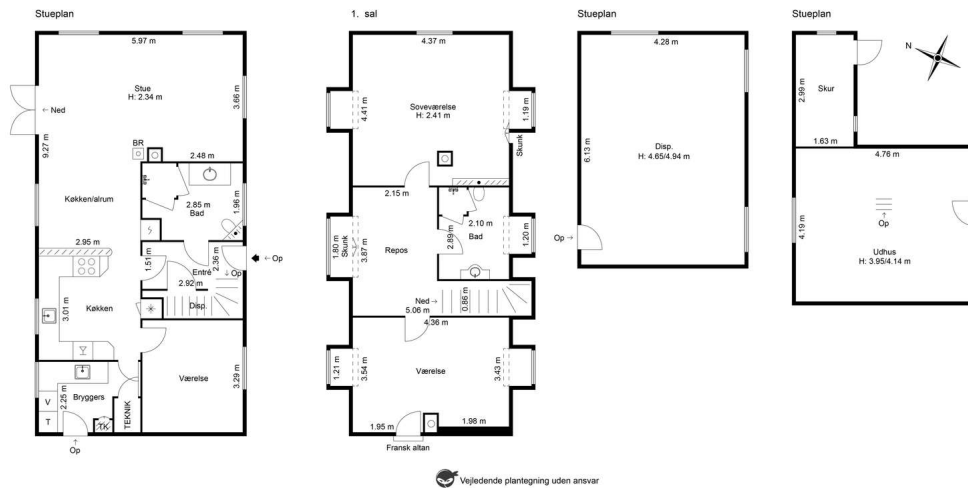




Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026





Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ringsted
Matr.nr.: 8d Nordrup By, Nordrupøster
BFE-nr.: 2497877
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1927/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.845.000
Grundværdi: 934.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.476.000
Grundlag for grundskyld: 747.200

Arealer**

Grundareal: 1.276 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 35 m²
Udhus: 25 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplade (Siemens), Ovn (Gorenje), Køleskab (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 1.200 liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.528	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	5.230	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation - anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
Skorstensfejer - anslået	kr.	1.500	I alt	kr.	2.823.150
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150			
Husforsikring - anslået	kr.	12.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.408			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.214 md. / 182.563 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.115 md. / 145.385 år v/27,05 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Giesegårdvej 9, Nordrup, 4100 Ringsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 630V487
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 13.06.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 800.000
Nr. 2: hovedstol kr. 950.000
Nr. 3: hovedstol kr. 900.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen hos RealMæglerne Ringsted Søren Bak, din personlige og lokale ejendomsmægler siden 1990. Søren Bak er selv bosiddende i Ringsted, og har arbejdet som lokal ejendomsmægler i byen i mere end 35 år, og har derfor en meget grundig erfaring i ejendomshandel, og ikke mindst med et stort lokalt og personligt kendskab. Vores flotte og velbeliggende forretning findes i Ringsted centrum nær Torvet, hvor vi har en flot udstilling af vores ejendomme, som er medvirkende til at optimere salget. Derudover tilbyder vi også markedsføring gennem internettet, RealMatch, digitale markedsførings pakker, Inspirationsmagasinerne Boligpræsentation / INSPIIRE m.v. Vores professionelle fotograf sørger for flotte fotos af ejendommen, både ude og inde, således at ejendommen præsenteres på bedste vis.